

# 7.

---

## ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL DESARROLLO URBANO

De acuerdo al análisis de la problemática identificada en el área de estudio, presentada en el diagnóstico, se determinan las estrategias para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, mismas que se vinculan en el marco jurídico expresado. Se establecen asimismo los límites del ámbito territorial de aplicación del presente programa, ajustándose a una poligonal que involucra parte de los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla.

### 7.1. Estrategia para el desarrollo urbano

#### 7.1. 1. Ámbito territorial de aplicación

La poligonal que se establece para el ámbito territorial de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano - Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor. , presenta la siguiente descripción:

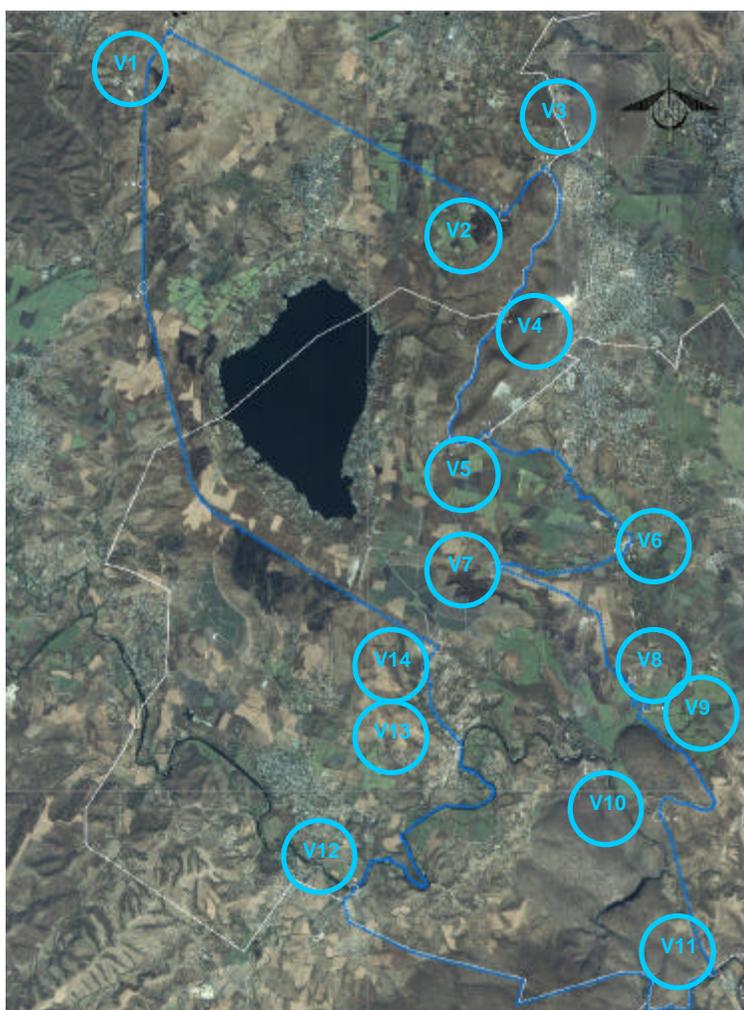
- La envolvente general del polígono determinado como ámbito territorial de aplicación, inicia en el punto V1, al norte en el cruce de la Autopista del Sol con una línea de energía eléctrica, continuando en trazo recto sobre dicha línea en sentido poniente-oriente, hasta la intersección de la misma con la carretera estatal Puente de Ixtla – Galeana, en donde se localiza el punto V2;
- Continúa, en sentido nororiente, sobre la carretera estatal Puente de Ixtla – Galeana, hasta su cruce con el límite municipal de Zacatepec, donde se localiza el punto V3.

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

- Continúa en sentido surponiente en línea quebrada sobre el límite municipal entre Zacatepec y Puente de Ixtla, hasta donde se interceptan los municipios de Zacatepec y Jojutla, donde se ubica el punto V4.
- Sigue en línea quebrada irregular, en sentido nororiente siguiendo el límite municipal entre Jojutla y Zacatepec, hasta su cruce con un camino de terracería entre la colonia Hornos Cuates y el balneario Aqua Splash, donde se localiza el punto V5
- Continúa en sentido suroriente en línea irregular sobre el camino de terracería entre la colonia Hornos Cuates y el balneario Aqua Splash, hasta su cruce con la carretera estatal Tequesquitengo – Tlatenchi, donde se ubica el punto V6.
- Sigue en sentido poniente sobre la carretera Tequesquitengo – Tlatenchi hasta su cruce con un camino de terracería que conecta la carretera estatal Tequesquitengo – Tlatenchi con la localidad de Tlatenchi, donde se ubica el punto V7.
- Continúa en sentido suroriente en línea irregular sobre el camino de terracería que conecta la carretera estatal Tequesquitengo – Tlatenchi con la localidad de Tlatenchi, hasta su cruce con un afluente sin nombre derivado del río Yautepec, donde se ubica el punto V8.
- Se prolonga en sentido surponiente sobre afluente sin nombre derivado del río Yautepec, hasta su cruce con camino de terracería, donde se ubica el punto V9.
- Continúa en sentido suroriente y surponiente en línea quebrada sobre camino de terracería y brecha que se intercepta con la Autopista del Sol, donde se ubica el punto V10.
- Continúa en sentido suroriente sobre la Autopista del Sol en línea recta hasta su cruce con el límite municipal entre Jojutla y Puente de Ixtla, donde se ubica el punto V11.
- Sigue en línea quebrada en sentido poniente sobre el límite municipal entre Jojutla y Puente de Ixtla, hasta su cruce con el río Amacuzac, donde se ubica el punto V12.

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

- Continúa en sentido nororiente sobre el cauce del río Amacuzac hasta su cruce con un camino de terracería que enlaza a la localidad de Río Seco con la Autopista del Sol, donde se ubica el punto V13.
- En sentido norponiente continua en línea quebrada sobre el camino de terracería hasta su intersección con la Autopista del Sol, donde se ubica el punto V14.
- Finalmente partiendo del punto V14 y continuando sobre la Autopista del Sol en sentido norponiente, norte y nororiente hasta su intersección con una línea de energía eléctrica, donde se une con el punto V1.



## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

La superficie de la poligonal descrita, cubre una superficie de 8,121.45 hectáreas.

Municipio	Participación territorial por municipio ha
Jojutla	5,429.53
Puente de Ixtla	2,691.92
Total	8,121.45

Nota: Los límites municipales que se dibujan en los anexos gráficos que forman parte de este programa, no establecen límites jurídico - administrativos entre municipios, sólo sirven para fines de delimitar el área de estudio.

### 7.1.2. Vertientes del desarrollo regional

La región ha entrado en un proceso de urbanización indiscriminado generando alta presión sobre los ecosistemas, resintiendo la pérdida de vegetación endémica o substituyéndola por vegetación secundaria, el progresivo abatimiento de los acuíferos y la contracción de la frontera agrícola.

En materia de asentamientos humanos, el proceso de redistribución de la población y de la riqueza, genera riesgos de inestabilidad económica y de pérdida de arraigo de la población residente.

Considerando el entorno regional, se observan tres vertientes interrelacionadas en torno a las actividades productivas y la distribución de la población en el territorio:

#### 1º. Desarrollo ecológico

La Región del Lago de Tequesquitengo goza de un clima privilegiado todo el año, ofrece un gran abanico de posibilidades de contacto con la naturaleza y de biodiversidad. El recurso natural más importante es el Lago de Tequesquitengo, destacando entre los representados por las llanuras agrícolas de Puente de Ixtla, Tequesquitengo, Vista Hermosa, Tehuixtla, los terrenos escarpados y lomeríos bajos de El Venado, Los Lagartos, las barrancas y el río Amacuzac.

## **2º. Desarrollo urbano**

La Región del Lago de Tequesquitengo, comprende varias localidades que en el sistema urbano estatal, pertenecen a la categoría de localidades concentradoras de servicios regionales (Jojutla), servicios básicos y localidades con servicios rurales concentrados.

Sin embargo, la presencia de procesos y formas de urbanización populares o tradicionales incipientes, que siguen hasta cierto punto los patrones de urbanización de las grandes metrópolis, están contrayendo los riesgos que históricamente estas conllevan: precarismo, desarrollos no controlados, problemas de irregularidad del suelo y edificaciones, entre otros.

## **3º. Desarrollo turístico**

Se ha concluido que los recursos ecológicos, culturales e históricos presentes en la región tienen el potencial para la atracción de un mercado creciente e interesado en las actividades náuticas, turísticas y ecológicas; con la posibilidad de diversificar los recursos y atractivos turísticos actuales y alcanzar la consolidación turística, urbana y rural de la Región del Lago de Tequesquitengo.

Esto implica la apertura de nuevos y mejores espacios que permitan el desarrollo de actividades más vinculadas con el sector terciario específicamente en el ramo del turismo, desde la óptica del desarrollo sustentable.

### **7.1.3. Estructura urbana**

La estructuración territorial consiste en el desarrollo de tres núcleos urbanos: El correspondiente a la localidad de San José Vista Hermosa, ubicado al norte del ámbito territorial de aplicación; la localidad de Tequesquitengo y el fraccionamiento residencial y turístico del área patrimonial del FILATEQ.

Se establecen los siguientes corredores comerciales y de servicios intraurbanos e interurbanos, dichos corredores comprenden una franja de 50 metros a cada lado:

- Corredor comercial y de servicios a lo largo de la carretera Tequesquitengo – Tlatenchi (ambos frentes).

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

- Corredor comercial y de servicios sobre la carretera estatal Galeana – Tequesquitengo, tramo Hornos Cuates, (solo un frente, el correspondiente al municipio de Jojutla).
- Corredor comercial y de servicios sobre la carretera Tequesquitengo – Tehuixtla (ambos frentes).

Como corredor comercial y de servicios intraurbano:

- Corredor comercial y de servicios intraurbano de San José Vista Hermosa (ambos frentes).

Se incluyen además dos centros urbanos y un centro de barrio:

- Centro urbano ubicado en el antiguo pueblo de Tequesquitengo,
- Centro urbano de la localidad de San José Vista Hermosa, y
- Centro de barrio ubicado en el antiguo pueblo de Tequesquitengo.

### 7.1.4. Zonificación secundaria

Dentro del ámbito territorial de aplicación se define la zonificación secundaria, que incluye dos centros urbanos, corredores comerciales y de servicios interurbanos e intraurbanos, zonas habitacionales, áreas de usos especiales, áreas aptas para el desarrollo urbano, áreas urbanas para consolidación y áreas de preservación ecológica.

Para cada zona se establecen normas sobre compatibilidad de usos y destinos del suelo, densidad de población (para el caso de los usos habitacionales), así como las referidas a los coeficientes sobre intensidad de uso del suelo.

En las tablas siguientes se definen las características de cada tipología:

**Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la  
Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**  
**ÁREAS URBANAS (ZONAS URBANIZADAS)**

ZONA	DESCRIPCIÓN
<b>Zonas habitacionales</b>	
Localidad de San José Vista Hermosa H2	Zona habitacional de usos mixtos. Con una superficie de 120.44 hectáreas. Densidad de población de hasta 130 hab/ha Lote tipo de 200 m <sup>2</sup> 31 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.00
Pueblo de Tequesquitengo H3	Zona habitacional de usos mixtos. Con una superficie de 41.06 hectáreas. Densidad de población de hasta 195 hab/ha Lote tipo de 150 m <sup>2</sup> 46 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.00
Zona Habitacional entorno al Lago de Tequesquitengo H0.5 y H0.5A	Zona habitacional de usos mixtos, con una superficie de 108.79 hectáreas. Densidad de población de hasta 33 hab/ha Lote tipo de 1,000 m <sup>2</sup> 8 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.80
Localidad de Chisco H1	Zona habitacional de usos mixtos. Con una superficie de 27.22 hectáreas. Densidad de población de hasta 65 hab/ha Lote tipo de 500 m <sup>2</sup> 15 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.80

**Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la  
Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

<b>ZONA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
<b>Zonas habitacionales</b>	
Localidad de Vicente Aranda (San Rafael) H1	Zona habitacional de usos mixtos. Con una superficie de 13.16 hectáreas. Densidad de población de hasta 65 hab/ha Lote tipo de 500 m <sup>2</sup> 15 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.80
Localidad de Río Seco H1	Zona habitacional de usos mixtos. Con una superficie de 22.36 hectáreas. Densidad de población de hasta 65 hab/ha Lote tipo de 500 m <sup>2</sup> 15 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.80
Localidad de Hornos Cuates H1	Zona habitacional de usos mixtos. Con una superficie de 16.62 hectáreas. Densidad de población de hasta 65 hab/ha Lote tipo de 500 m <sup>2</sup> 15 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.80
<b>Superficie total de las zonas habitacionales</b>	<b>349.65 hectáreas</b>

**Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la  
Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

ZONA		DESCRIPCIÓN
<b>Centro Urbano y Centro de Barrio</b>		
CU (En el Pueblo de Tequesquitengo y en la localidad de San José Vista Hermosa)	Centro Urbano	Con usos mixtos del suelo Densidad de población de hasta 260 hab/ha Lote tipo de 100 m <sup>2</sup> 61 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.75 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.50
CB (En el Pueblo de Tequesquitengo)	Centro de Barrio	Con usos mixtos del suelo Densidad de población de hasta 260 hab/ha Lote tipo de 100 m <sup>2</sup> 61 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.75 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.50

ZONA		DESCRIPCIÓN
<b>Corredores comerciales y de servicios intraurbanos</b>		
<b>CCS 1</b> (G – H) Ubicado al norte del lago de Tequesquitengo y sur de San José Vista Hermosa. (I – J) Ubicado al norte de San José Vista Hermosa. (K – L) Ubicado al poniente de San José Vista Hermosa		Para la instalación de comercio y servicios sobre una franja de 50 metros a partir del alineamiento de la carretera, en ambos frentes de la carretera, con excepción del tramo E – F, donde solo es un frente, el correspondiente al municipio de Jojutla. Densidad de población de hasta 260 hab/ha Lote tipo de 100 m <sup>2</sup> Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.75 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.50

ZONA	DESCRIPCIÓN
<b>Área Urbana para Consolidación</b>	
AUC H2	Para usos mixtos del suelo, predominando los usos habitacionales. Densidad de población de hasta 130 hab/ha Lote tipo de 200 m <sup>2</sup> 31 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.00

**Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la  
Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

**ÁREAS APTAS PARA USO URBANO  
ZONAS URBANIZABLES**

ZONA	DESCRIPCIÓN
<b>Áreas Aptas para el Desarrollo Urbano</b>	
AADU H0.5	<p>Para usos mixtos del suelo, predominando los usos habitacionales tipo residencial baja/comercio, y residencial jardín.</p> <p>Densidad de población de hasta 33 hab/ha 25 ctos/ha Lote tipo de 1,000 m<sup>2</sup> 8 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.80</p>
AADU H1.5 y H1.5 A	<p>Para usos mixtos del suelo, predominando los usos habitacionales tipo residencial media, y villas conjunto.</p> <p>Densidad de población de hasta 98 hab/ha 60 ctos/ha Lote tipo de 300 m<sup>2</sup> 23 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.00</p>
AADU H1 y H1A	<p>Para usos mixtos del suelo, predominando los usos habitacionales tipo residencial turístico.</p> <p>Densidad de población de hasta 65 hab/ha 40 ctos/ha Lote tipo de 500 m<sup>2</sup> 15 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.80</p> <p>En el AADU H1 asignada a la Primera Sección del FILATEQ, ubicada al poniente del UE10 se permitirán además de los usos especificados en la matriz de compatibilidad, los siguientes usos: Corredor comercial con plazas y centros comerciales de hasta 3,000 m<sup>2</sup> en el área de venta. La plaza comercial incluirá giros tales como: Centro de atención especializada (SPA), boutiques, restaurantes y bares tipo europeo, exhibición y venta de artesanías, regalos y artículos deportivos.</p>
AADU H2	<p>Para usos mixtos del suelo, predominando los usos habitacionales.</p> <p>Densidad de población de hasta 130 hab/ha Lote tipo de 200 m<sup>2</sup> 31 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.00</p>
<b>Superficie total de áreas aptas para el desarrollo urbano</b>	<b>362.03 hectáreas</b>

**Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la  
Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

ZONA	DESCRIPCIÓN
<b>Corredores comerciales y de servicios interurbanos</b>	
<b>CCS 2</b> (A – B) A lo largo de la carretera estatal Tequesquitengo – Tlatenchi. (C - D) A lo largo de la carretera Tequesquitengo - Tehuixtla y (E – F) A lo largo de la carretera Tequesquitengo – Galeana (tramo Hornos Cuates)	Para la instalación de comercio y servicios sobre una franja de 50 metros a partir del alineamiento de la carretera, en ambos frentes de la carretera, con excepción del tramo E – F, donde solo es un frente, el correspondiente al municipio de Jojutla. Con las siguientes superficies: Tramo A – B: 45.00 hectáreas Tramo C – D: 16.95 hectáreas Tramo E – F: 5.16 hectáreas. Densidad de población de hasta 260 hab/ha Lote tipo de 100 m <sup>2</sup> 61 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.75 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.50
<b>Superficie total de corredores interurbanos</b>	<b>67.11 hectáreas</b>

Los usos especiales asignados se relacionan con el impulso al desarrollo de las actividades turísticas y recreativas, a los servicios de alojamiento turístico y residencial, y comercio de apoyo a las actividades deportivas.

ZONA	DESCRIPCIÓN
UE5 P Uso especial 5 Puente de Ixtla	Apto para pista aérea (operación de aeronaves ligeras) y usos compatibles como hangares, bodegas, talleres de mantenimiento, estaciones de servicio y dotación de combustible, etc, con una superficie de 27.32 hectáreas. Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.10 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.10
UE5 J Uso especial 5 Jojutla	Apto para actividades turísticas, parque temático, ecológico, de aventura y actividades recreativas. Son áreas destinadas a la preservación de ecosistemas basado en un enfoque que incluye la difusión del conocimiento e investigación de los procesos ambientales, en combinación con la práctica de actividades recreativas y deportivas, ambientalmente especializadas, propias de segmentos especializados del turismo alternativo (Ecoturismo y turismo de aventura). En una superficie de 265.00 hectáreas. Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.20 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.20

**Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la  
Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

ZONA		DESCRIPCIÓN
UE6 P	Uso especial 6 Puente de Ixtla	<p>Apto para la producción de industria artesanal, para el establecimiento de instalaciones de producción de artesanías, mobiliarios, enseres e implementos demandados tanto en la operación de los servicios turísticos como por los visitantes. En una superficie de 169.14 hectáreas.</p> <p>Lote tipo de 500 m<sup>2</sup></p> <p>Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.50</p> <p>Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.00</p>
UE6 J	Uso especial 6 Jojutla	<p>Apto para actividades ecoturísticas y preservación ecológica y usos recreativos sin construcción. Definido su uso como apto para actividades ecoturísticas de observación y manejo de especies de flora y fauna, preservación ecológica y recreación relacionada con el medio natural. En una superficie de 232.38 hectáreas.</p> <p>Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.10</p> <p>Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.10</p>
UE7	Uso especial 7	<p>Apto para actividades recreativas, deportivas y alojamiento hotelero – residencial y servicios. En una superficie de 298.38 hectáreas.</p> <p>40 cuartos por hectárea</p> <p>Densidad de población de hasta 65 hab/ha</p> <p>Lote tipo de 500 m<sup>2</sup></p> <p>15 viviendas por hectárea</p> <p>Para la zona 2N:</p> <p>Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.40</p> <p>Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.80</p> <p>Para la zona 4N:</p> <p>Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.40</p> <p>Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.60</p> <p>Para la zona 6N:</p> <p>Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.40</p> <p>Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 2.40</p>

**Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la  
Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

ZONA		DESCRIPCIÓN
UE8	Uso especial 8	<p>Agroturístico integral, donde se incluyen los siguientes usos: Hoteles (Cabañas y Hostales), instalaciones para el ecoturismo, huertos, viveros e invernaderos, auditorios abiertos, instalaciones para equitación, industria ligera relacionada con los productos del campo que deben ser integrales por la combinación de usos agrícolas y turísticos, actividades relacionadas con el sector primario y áreas deportivas.</p> <p>En este uso se permite la práctica asistida de la actividad agropecuaria de la región, mediante la participación directa del visitante en las actividades de la crianza, mantenimiento y manejo del ganado, así como en la agricultura.</p> <p>Vivienda unifamiliar de baja densidad H1, siempre y cuando el área destinada para este fin no exceda el 50 % de la superficie del proyecto.</p> <p>En una superficie de 138.82 hectáreas. Densidad de población de hasta 65 hab/ha Lote tipo de 500m<sup>2</sup> 20 cuartos por hectárea 15 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.20 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.60</p>
UE9	Uso especial 9	<p>Apto para alojamiento residencial turístico. En una superficie de 63.23 hectáreas. Densidad de población de hasta 33 hab/ha Lote tipo de 1,000 m<sup>2</sup> 8 viviendas por hectárea 25 cuartos por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 1.20</p>
UE10	Uso especial 10	<p>Para actividades deportivas y recreativas, servicios turísticos y residencial. En una superficie de 210.71 has. 40 cuartos por hectárea Densidad de población de hasta 65 Hab/ha Lote tipo de 500 m<sup>2</sup> 15 viviendas por hectárea Para la zona 3N: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo (COS): 1.20 Para la zona 6N: (Incluye uso para helipuerto) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo (COS): 2.40</p>

**Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la  
Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

ZONA		DESCRIPCIÓN
UE11	Uso especial 11	Para actividades recreativas, deportivas, alojamiento hotelero y residencial y servicios. En una superficie de 122.65 hectáreas. 25 cuartos por hectárea Densidad de población de hasta 33 Hab/ha Lote tipo de 1,000 m <sup>2</sup> 8 viviendas por hectárea Para la zona 2N: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo (COS): 0.80 Para la zona 4N: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo (COS): 1.60
UE12	Uso especial 12	Para usos turísticos, recreativos y residenciales. En una superficie de 190.27 hectáreas. 25 cuartos por hectárea Densidad de población de hasta 33 Hab/ha Lote tipo de 1,000 m <sup>2</sup> 8 viviendas por hectárea Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo (COS): 0.80
UE13	Uso especial 13	Para alojamiento hotel. En una superficie de 18.92 hectáreas. 40 cuartos por hectárea Lote tipo de 500 m <sup>2</sup> Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo (COS): 1.20
UE14	Uso especial 14	Para club de playa. Son áreas propicias para establecer instalaciones destinadas a la recreación y descanso de los visitantes, ubicadas en diferentes puntos de la ribera del lago. En una superficie de 4.55 hectáreas. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.20 Coeficiente de Utilización del Suelo (COS): 0.40
UE15	Uso especial 15	Para marina seca. Son áreas con aptitud para actividades de maniobras, almacenado y mantenimiento de embarcaciones ligeras. En una superficie de 0.14 hectáreas. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo (COS): 1.00

**Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la  
Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

ZONA		DESCRIPCIÓN
UE16	Uso especial 16	<p>Para parque urbano, comercio y áreas verdes. Son áreas definidas para actividades de esparcimiento y recreación de la población en contacto con espacios abiertos y áreas verdes, en las que podrán establecerse instalaciones comerciales para la venta de artesanías y alimentos de comida rápida. En una superficie de 13.08 hectáreas.</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.20 Coefficiente de Utilización del Suelo (COS): 0.20</p>
UE17	Uso especial 17	<p>Para comercio y vivienda. Son áreas aptas para actividades comerciales de bajo impacto en combinación con vivienda. En una superficie de 1.61 hectáreas.</p> <p>Densidad de población de hasta 98 hab/ha Lote tipo de 300 m<sup>2</sup> 23 viviendas por hectárea</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.50 Coefficiente de Utilización del Suelo (COS): 1.00</p>
UE18	Uso especial UE18	<p>Apto para parque ecológico. Son áreas cuyas condiciones naturales (especialmente topográficas y por la presencia de comunidades vegetales) es conveniente preservarlas mediante actividades de bajo impacto ambiental y usos relacionados con la recreación y conocimiento de ecosistemas. En una superficie de 7.55 hectáreas.</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido: 0.10 Coefficiente de Utilización del Suelo máximo permitido: 0.10</p>
UE19	Uso especial 19	<p>Apto para condominio y hotel. En una superficie de 19.10 hectáreas. 80 cuartos por hectárea</p> <p>Densidad de población de hasta 98 Hab/ha Lote tipo de 300 m<sup>2</sup> 23 viviendas por hectárea</p> <p>Para la zona 2N: Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.50 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.00</p> <p>Para la zona 6N: Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.50 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 3.00</p>

**Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la  
Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

ZONA		DESCRIPCIÓN
UE20	Uso especial 20	Para actividades recreativas, deportivas, alojamiento hotelero y residencial y servicios. En una superficie de 57.69 hectáreas. 25 cuartos por hectárea Densidad de población de hasta 65 Hab/ha Lote tipo de 500 m <sup>2</sup> 15 viviendas por hectárea Para la zona 2N: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.30 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.60 Para la zona 4N: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.30 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.20
<b>Superficie total de usos especiales</b>		<b>1,840.54 hectáreas</b>

**AREAS NO URBANIZABLES**

ZONA	DESCRIPCIÓN
<b>Preservación ecológica</b>	
<b>AR</b> Agricultura de riego	Zonas de preservación ecológica dedicadas a la agricultura de riego, en una superficie de 1,140.98 hectáreas, que se ubican principalmente al norte, centro y surponiente.
<b>AT</b> Agricultura de temporal	Zonas de preservación ecológica dedicadas a la agricultura de temporal, en una superficie de 1,331.14 hectáreas, que se ubican principalmente al norponiente y surponiente.
<b>SBC</b> Selva baja caducifolia	Zonas de preservación ecológica de selva baja caducifolia, en una superficie de 1,544.85 hectáreas, que se ubican principalmente al sur.
<b>P</b> Pastizal	Zonas de preservación ecológica de pastizales, en una superficie de 351.10 hectáreas, que se ubican principalmente al norte y centro.
<b>BA</b> Preservación ecológica de ríos y barrancas	Zonas de preservación ecológica a lo largo de ríos, y barrancas, en una superficie de 219.85 hectáreas, localizadas en dentro del ámbito territorial de aplicación, principalmente al sur. Los usos permitidos son los relacionados a la conservación y el rescate de los mismos.
Cuerpos de agua	Zona de preservación ecológica, correspondiente al Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 886.86 hectáreas.
<b>Superficie total de áreas no urbanizables</b>	<b>5,474.78 hectáreas</b>

**Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la  
Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

**RESUMEN DE ÁREAS ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

<b>USOS</b>		<b>SUPERFICIE HAS</b>
<b>Área Urbana</b>	Mancha urbana	344.65
	Uso turístico recreativo * (UTR)	32.34
<b>Áreas Urbanizables</b>	Áreas aptas para el desarrollo urbano (AADU)	362.03
	Usos Especiales (UE)	1,840.54
	Corredores comerciales y de servicios interurbanos (CCS)	67.11
<b>Áreas no urbanizables</b>	Agricultura de riego	1,140.98
	Agricultura de temporal	1,331.14
	Selva baja caducifolia	1,544.85
	Pastizal	351.10
	Preservación ecológica de ríos y barrancas	219.85
	Cuerpos de agua	886.86
<b>Total</b>		<b>8,121.45</b>

\* Corresponde a la superficie del balneario Aqua Splash.

### **7.1.5. Condicionantes generales**

- A fin de establecer el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección al medio ambiente, los usos y destinos del suelo estarán condicionados a solucionar de manera efectiva el tratamiento y desalojo de los residuos sólidos y líquidos, quedando sujetos a la supervisión de las autoridades federales, estatales y municipales con competencia en la materia. Igualmente importante lo es solucionar el abastecimiento de agua potable, para lo cual se deberá garantizar, en cantidad y calidad, el gasto necesario para las poblaciones de proyecto, y en su caso, convenir el destino de las demasías para beneficiar a la población ubicada en el área de influencia de cada uno de los proyectos que se lleguen a generar en la zona.

Asimismo, representa una condicionante el asegurar el cumplimiento de las restricciones sobre los derechos de vía y zonas federales que determinen la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Nacional del Agua.

- En la zona de amortiguamiento de la reserva de la biosfera Sierra de Huautla, que involucra a los municipios de Tepalcingo, Tlaquiltenango, Puente de Ixtla, Jojutla y Amacuzac; los usos del suelo quedan condicionados a la autorización y normatividad establecida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, los Ayuntamientos involucrados y las instancias correspondientes.

Los usos permitidos en la zona de amortiguamiento son los siguientes: Aquéllos relacionados con las actividades de preservación de ecosistemas, investigación científica, actividades productivas, educativas, recreativas, de investigación aplicada y de capacitación, mismos que deberán sujetarse a las normas técnicas ecológicas.

- Con la finalidad de complementar y regular los usos del suelo en las áreas colindantes a la reserva de la biosfera y con el objeto de fomentar la preservación de dicha zona, se establece una zona de protección ecológica en torno a la reserva territorial anteriormente mencionada. La zona de restricción comprende 200 metros lineales contados a partir del perímetro que ocupa la zona sujeta a conservación ecológica denominada reserva de la biosfera Sierra de Huautla; cuya ubicación incide en los municipios de Tepalcingo, Tlaquiltenango, Amacuzac, Puente de Ixtla y Jojutla.

## **Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

La regulación de los usos del suelo estará a cargo del Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y los municipios señalados, de acuerdo al ámbito territorial de su jurisdicción.

Los usos permitidos son los relacionados a la recreación, instalaciones deportivas, culturales y actividades primarias (cualquier tipo de cultivo, huertos e invernaderos), así como la preservación de los usos actuales.

- En los corredores de servicios establecidos en la estructura urbana, se considerarán predios completos con frente a la vialidad, en caso de que la distancia establecida abarque gráfica y físicamente otra manzana, se considerará únicamente el primer predio con frente a la vialidad de la primer manzana.
- Cualquier proyecto o desarrollo, venta de predios, lotificación o subdivisión, fraccionamiento o similar, que se pretenda realizar en cualesquiera de las áreas que integran el presente Programa, deberán contar con la autorización de la Dirección General de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Gobierno del Estado, sin menoscabo de las autoridades municipales correspondientes.
- En las áreas urbanas indicadas en los anexos gráficos de este programa deberán respetarse los derechos de vía y zonas federales que determine la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Nacional del Agua.
- En las zonas que rodean al Lago de Tequesquitengo se prohíbe la construcción de frontones o cualquier construcción que rebase 6 m de altura, lo anterior con la finalidad de evitar la obstrucción visual al lago.
- Para aquellos proyectos que por su ubicación y uso se establezca un coeficiente de ocupación de uso del suelo máximo de 0.75, será obligatorio prever un sistema que permita la captación y canalización de escurrimientos pluviales hacia el subsuelo, sin menoscabo de la posibilidad de su almacenamiento y aprovechamiento.

Se establece que las áreas libres de construcción de cualquier zona deberán dedicarse preferentemente a áreas verdes debidamente arborizadas (como mínimo el cinco por ciento).

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

El mismo caso será aplicable a aquellos proyectos que por su uso requieran de grandes superficies pavimentadas como es el caso de talleres mecánicos, estacionamientos públicos, patios de maniobras etcétera.

- En caso de zonas donde existan vestigios arqueológicos, y/o elementos con valor histórico, se deberán aplicar las siguientes restricciones marcadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con base en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

### **Restricciones a las que quedan sujetos los inmuebles que se ubican en zonas o sitios arqueológicos**

- 
- PRIMERA:** No se podrá hacer trabajos de excavación, remoción, ni de extracción de materiales y/o piedras que forman parte del sitio arqueológico. Caso contrario queda en conocimiento de que cualquier contravención a lo enunciado anteriormente, constituye un delito del orden federal.
- SEGUNDA:** De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en las zonas de monumentos y en el interior y exterior de éstos, cualesquiera construcción permanente o provisional, se sujetarán a las disposiciones que al respecto fija la referida ley y su reglamento.
- TERCERA:** Que en atención a lo establecido en el Artículo 43 de la Ley en cita, en las zonas de monumentos, los institutos competentes autorizarán previamente la realización de obras.
- CUARTA:** Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 44 de la Ley Federal mencionada, el INAH es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos.
- QUINTA:** Es factible, previa realización de trabajo de exploración arqueológica que realice el INAH a costo del propietario/poseedor del predio, la utilización del mismo para actividades agrícolas.
- SEXTA:** En atención a lo que determina el Artículo 29 de la normatividad federal mencionada, en el caso de hallazgos arqueológicos, deberá darse aviso al Centro INAH Morelos dentro de las 24 horas siguientes a que esto suceda, para que éste determine lo conducente.
- SÉPTIMA:** El propietario/poseedor queda obligado a cumplir y respetar en todas y cada una de sus partes, por sí o por terceras personas, la normatividad vigente aplicable al caso del Instituto Nacional de Antropología e Historia y la que en lo futuro llegare a aprobarse, bien se trate de familiares y/o trabajadores que emplee.
- OCTAVA:** En caso de transferencia de dominio del predio, por si o por terceras personas, deberá notificar al nuevo propietario/poseedor de que el predio se encuentra en sitio arqueológico y deberá dar aviso al Centro INAH

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

- Morelos de forma anticipada a que se realice y formalice ésta.
- NOVENA:** En caso de que se autorice por parte del Centro INAH Morelos, la realización de actividades agrícolas, queda prohibido el uso de maquinaria para nivelar el terreno o remover la superficie de éste.
- DÉCIMA:** Deberá otorgar las facilidades necesarias para que el personal del Centro INAH Morelos debidamente acreditado, realice los trabajos de delimitación de conformidad a la poligonal existente, aceptando la colocación de mojoneras dentro del predio de su propiedad, así como la visita para constatar el estado de conservación de los vestigios arqueológicos.

### **Restricciones a las que quedan sujetos los propietarios de los inmuebles que se ubican en zonas o sitios arqueológicos de conformidad a las disposiciones contenidas en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas**

- 
- PRIMERA:** Queda estrictamente prohibido al propietario o poseedor del predio, la realización de trabajos materiales de exploración arqueológica por excavación, nivelación, remoción o por cualquier otro medio en monumentos arqueológicos inmuebles y en zonas de monumentos arqueológicos o en aquellos sitios en que se presuma su existencia.
- SEGUNDA:** Queda estrictamente prohibido al propietario o poseedor del predio la extracción de materiales y/o piedras que forman parte del monumento arqueológico inmueble o de la zona de monumentos arqueológicos, así como su utilización en la realización de obra alguna.
- TERCERA:** En el caso de que el propietario o poseedor del predio requiera colocar algún anuncio, aviso, carteles, la construcción de cocheras, sitios de vehículos, expendios de gasolina o lubricantes, la ubicación de postes o hilos telegráficos y telefónicos, transformadores, conductores de energía eléctrica e instalaciones de alumbrado, así como la colocación de kioscos, templetos, puestos o la construcción de cualesquiera otras construcciones permanentes ó provisionales, deberán sujetarse a las disposiciones que al respecto fije la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.
- CUARTA:** En las zonas de monumentos arqueológicos, los institutos competentes autorizarán previamente la realización de obras.
- QUINTA:** En caso de hallazgos arqueológicos en el predio, el propietario o poseedor deberá dar aviso al Centro INAH Morelos dentro de las 24 horas siguientes a que esto suceda.

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

- SEXTA:** El propietario/poseedor queda obligado a cumplir y respetar en todas y cada una de sus partes, la normatividad vigente y la que en lo futuro llegare a aprobar el Instituto Nacional de Antropología e Historia aplicable al caso, sea por si o por terceras personas, bien se trate de familiares y/o trabajadores que emplee.
- SÉPTIMA:** En caso de transferencia de dominio del predio, por si o por terceras personas, deberá notificar al nuevo propietario/poseedor de que el predio se encuentra en sitio arqueológico y sujeto a las restricciones enunciadas y debiendo dar aviso al Centro INAH Morelos de forma anticipada a que esta se realice y formalice.
- OCTAVA:** Se autoriza la realización de actividades agrícolas, quedando prohibido **estrictamente** el uso de maquinaria para nivelar el terreno o remover la superficie de este.
- NOVENA:** Deberá otorgar las facilidades necesarias para que el personal del Centro INAH Morelos debidamente acreditado, realice las siguientes acciones:
- Trabajos de delimitación del sitio arqueológico de conformidad a la poligonal existente.
  - La colocación de mojoneras dentro del predio de su propiedad.
  - Visitas de inspección para constatar el estado de conservación de los vestigios arqueológicos.
  - Aquellos trabajos que determine en razón de su competencia para la protección y conservación del sitio o zona arqueológica de que se trate, sin que ello represente afectación a la propiedad ó posesión que detenta.

### **Restricciones a las que quedan sujetas las dependencias del sector público municipal para predios que se ubican en zonas o sitios arqueológicos e históricos de conformidad a las disposiciones contenidas en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas**

- 
- PRIMERA:** No se autorizará la realización de obra alguna en predios que se asienten en sitios ó zonas arqueológicas, sin contar previamente con el visto bueno ó autorización del Centro INAH Morelos. En el caso de las zonas de monumentos históricos o de inmuebles catalogados como monumentos históricos, será necesario que previo a la expedición de la licencia de construcción se cuente con la aprobación del INAH.

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

- SEGUNDA:** Tratándose de obras que realicen los gobiernos estatal y municipales en zonas de monumentos o en aquellas que se presume su existencia, deberán contar previamente con autorización del INAH.
- TERCERA:** Los gobiernos estatal y municipales están obligados a incorporar dentro de sus planes de desarrollo urbano estas zonas como áreas especiales de reserva.
- CUARTA:** Las zonas arqueológicas no podrán ni deberán ser consideradas como zonas de crecimiento de la mancha urbana.
- QUINTA:** Con la finalidad de evitar asentamientos irregulares en las zonas arqueológicas o en aquellos lugares que se presume su existencia, los municipios no podrán dotar de servicios municipales a estos.
- SEXTA:** Las autoridades municipales por conducto de la dependencia competente, están obligadas a respetar el uso del suelo de los predios que se ubiquen en sitio ó zona arqueológica, el cual será agrícola. Cualquier modificación que se pretenda realizar en ese sentido, deberá contar con la aprobación del Centro INAH Morelos.
- SÉPTIMA:** Las autoridades municipales deberán promover conjuntamente con el INAH la elaboración de manuales y cartillas de protección del patrimonio cultural.
- OCTAVA:** Las autoridades ejidales y/o comunales, no podrán expedir constancias de posesión de los predios sin que exista previa notificación al Centro INAH Morelos, a fin de que este haga del conocimiento de los propietarios que el predio se ubica en sitio o zona arqueológica.

Además de lo antes mencionado los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que se expedirá una vez cumplidos todos los requisitos que sean determinados por la institución.

Lo anterior refleja la necesidad de regular los usos del suelo en las áreas aledañas a las zonas arqueológicas o de conservación; por lo que se establece una zona de protección.

Dicha zona comprende la primera manzana periférica a la zona de conservación; cuya normatividad es la siguiente:

- Deberá solicitarse el permiso del INAH.
- Las edificaciones no deberán ser mayores de un nivel de altura.

Para las zonas consideradas como áreas aptas para el desarrollo urbano, la normatividad aplicable será la anterior, además de: establecerse una franja de

cinco metros en la zona periférica a la zona arqueológica o de preservación, en donde los usos permitidos serán los espacios abiertos (canchas deportivas, huertos e invernaderos o estacionamientos).

### **Normas complementarias de vialidad**

Para efectos de planeación de nuevos desarrollos en las áreas aptas para el desarrollo urbano (AADU), así como al interior de las áreas urbanas actuales y de consolidación (AUC) en el ámbito territorial de aplicación, se preverá para la nueva proyección de vialidades secundarias (calles) una sección de 12.00 metros de ancho mínimo, como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos y 18.00 metros para vialidades primarias (avenidas).

#### **Especificaciones vialidad primaria:**

- Banquetas de 2.00 m de ancho, con una circulación peatonal de 1.20 m y una franja jardinada (opcional) de setos de 0.80 m que permita separar la circulación vehicular de la peatonal.
- Vialidades laterales en ambos sentidos de 6.50 m de ancho total por sección.
- Camellón central de 1.00 m

#### **Especificaciones vialidad secundaria:**

- Banquetas de 1.50 m de ancho según normatividad de SEDESOL, que establece una circulación peatonal mínima de 0.90 m y zona jardinada mínima de 0.60 m.
- Arroyos de 9.00 m de ancho con dos carriles de circulación y uno para estacionamiento momentáneo.

#### **Derechos de vía de las líneas de alta tensión:**

De acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, Los derechos de vía de las líneas de alta tensión, previo dictamen del organismo competente, se podrán utilizar como vialidades u otros usos o destinos (previando el respeto de su propio derecho de vía), que preferentemente no impliquen estancia prolongada de personas.

Nota: Los proyectos definitivos propuestos deberán ser avalados por las instancias correspondientes.

### Libramientos:

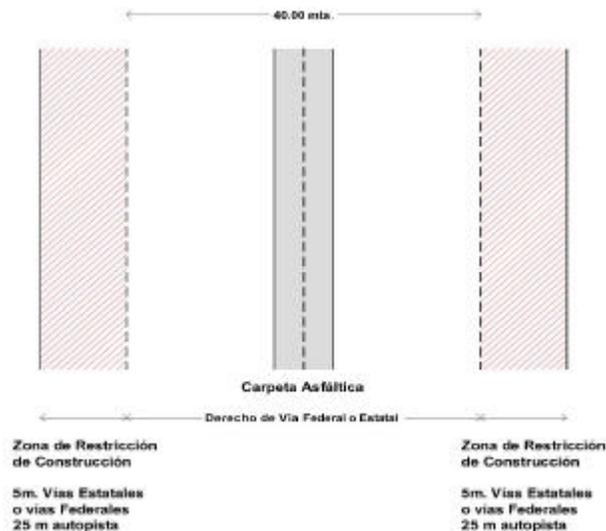
Para efectos de planeación de las vialidades que funcionen como libramientos, se preverá una sección de 24 metros de ancho mínimo y deberán respetarse como mínimo las siguientes especificaciones:

- Banquetas de 2.00 metros de ancho con una circulación peatonal de 1.20 metros y una franja jardinada (opcional) de setos de 0.80 metros que permitirá separar la circulación vehicular de la peatonal.
- vialidades laterales en ambos sentidos de 9.00 metros de ancho total por sección y camellón central de 2.00 metros.

### Restricciones de construcción en vialidades:

Los desarrolladores y propietarios de predios con frente a autopistas, carreteras federales o estatales deberán respetar un área libre de construcción al frente de su predio como franja de amortiguamiento, es decir, conservar áreas verdes, estacionamientos, vialidades, huertos, viveros o cualquier otro uso que no requiere de construcción. Deberán respetarse como mínimo las siguientes dimensiones:

- Autopistas: 25 metros
- Carreteras federales y estatales: 5 metros



**Protección de ríos, arroyos y barrancas:**

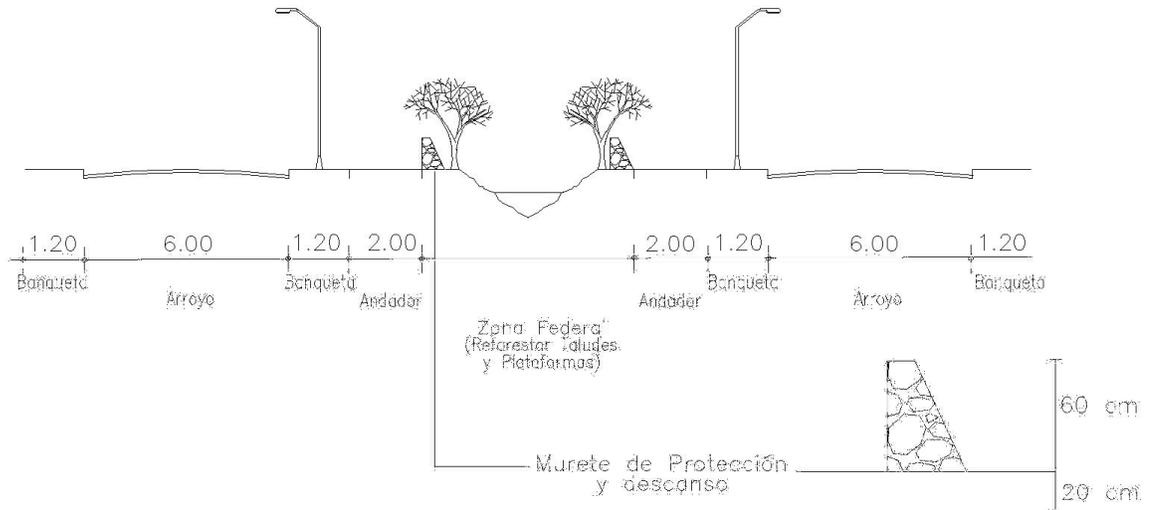
A lo largo de los escurrimientos naturales, se propone la implementación de vialidades ribereñas (ambas riberas) que impidan la invasión de las zonas federales por asentamientos irregulares y la consabida contaminación del agua, por lo que aunado a los ejes viales, se pueden implementar andadores, ciclopistas, áreas deportivas, parques y jardines y en general áreas abiertas y verdes.

Las actividades que en estas zonas pueden ser realizadas incluyen juegos infantiles, actividades deportivas, ejercicios gimnásticos, compra venta de alimentos y otras no dañinas al ambiente. En el mismo cauce del cuerpo de agua es factible construir represas para aumentar la superficie de evaporación y para generar remansos dedicados a la práctica del remo. En la implementación de estos proyectos podrán participar inversionistas privados que deseen manejar la concesión.

Estas vialidades ribereñas deberán contar con las siguientes especificaciones:

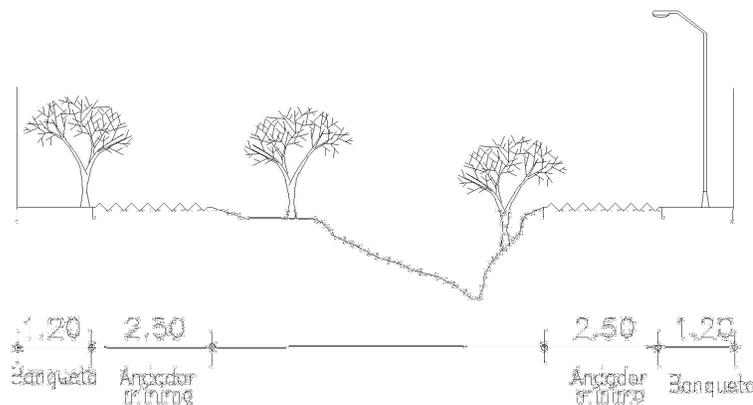
- Ancho mínimo de 10.40 metros (en ambos lados del afluente).
- Andadores de 2.00 metros que permitan la circulación de un vehículo, para realizar trabajos de limpieza, mantenimiento y vigilancia. Con base compactada y capa de 2 cm. mínimo de tezontle.
- Secciones de arroyos de 6.00 metros con pavimentos de concreto hidráulico o asfalto.
- Banquetas (con guarniciones) de concreto con un ancho de 1.20 metros.
- Postes de iluminación a cada 50 metros.
- Murete de protección y descanso en ambos lados del afluente, con altura mínima de 60 cm.
- Reforestación de taludes y plataformas con plantas nativas.

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.



Si las condiciones no son favorables, se puede adoptar como opción mínima las siguientes especificaciones:

- Ancho mínimo de 3.70 metros (en ambos lados del afluente).
- Andador de 2,50 metros que permita la circulación de un vehículo para realizar trabajos de limpieza, mantenimiento y vigilancia. Con base compactada y capa de 2 cm. mínimo de tezontle.
- Banquetas (con guarniciones) de concreto con un ancho de 1.20 metros.
- Postes de iluminación a cada 50 metros.
- Reforestación de taludes y plataformas con plantas nativas.



## **7.2. Compatibilidad de usos y destinos del suelo**

La compatibilidad de los usos y destinos del suelo establecidos para la Región del Lago de Tequesquitengo, se regulará mediante las matrices de compatibilidad de usos y destinos del suelo, mismas que forman parte de este Programa.

Las matrices mencionadas se refieren al **uso del suelo**, como término que designa la actividad particular a la que podrán dedicarse los diversos predios y su grado de afinidad con otros usos, estableciendo dos categorías: usos compatibles y usos incompatibles.

**Usos compatibles:** Son aquéllos que en relación con otros usos, no los alteran o afectan y se pueden establecer sin restricciones especiales, adjuntas a las que marcan los reglamentos correspondientes.

**Usos incompatibles:** Son aquéllos que en relación con otros usos, los alteran o afectan y que bajo ciertas circunstancias se convierten en amenazas o generan situaciones de vulnerabilidad o de riesgo, que pueden afectar a su entorno inmediato o a una zona de mayor amplitud, con secuelas temporales o permanentes.

A continuación se presentan las matrices de compatibilidad de usos y destinos del suelo, por medio de las cuales será posible administrar el desarrollo urbano a través de la zonificación secundaria del presente programa:

- Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del Programa de Desarrollo Urbano - Turístico de la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor. 1: La cual contiene dentro de su clasificación de usos del suelo los usos habitacionales (H), corredores comerciales y de servicios interurbanos e intraurbanos (CCS 1 y CCS 2), las áreas aptas para el desarrollo urbano (AADU), las áreas urbanas de consolidación (AUC), y los usos de preservación ecológica.
- Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del Programa de Desarrollo Urbano - Turístico de la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor. 2: Que contiene en su clasificación de usos del suelo los usos especiales desde UE7 hasta UE20.

# Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

**Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del PDUT de la Región del Lago de Tequesquitengo, Morelos 1**

		Estructura urbana	Densidad Hábit/Ha	Viv/Ha	Los tipo m	CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO																					
						H1	H2	H3	H0.5	H0.5A	CCS1	CCS2	AUC H2	AADU H0.5	AADU H1.5	AADU H1.5A	AADU H1	AADU H1A	AADU H2	CU/CB	AR	AT	SBS	P	BA		
<input type="checkbox"/> Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer.  <input type="checkbox"/> Usos Incompatibles: Son aquéllos que muestran su incompatibilidad con otros usos, debido al grado de contaminación que producen, al deterioro que pueden ocasionar al medio ambiente y que puedan poner en peligro la vida y la salud de los habitantes, o por la disparidad de actividades y los impactos urbanos que se deriven de ellas.	Habitacional	Unifamiliar																									
	Plurifamiliar																										
		<b>Usos y destinos</b>																									
<b>Equipamiento urbano</b>	<b>Educación</b>	Centros de desarrollo infantil																									
		Jardines de niños																									
		Enseñanza a niños atípicos																									
		Escuelas primarias																									
		Academias de enseñanza de idiomas																									
		Academias de capacitación para el trabajo																									
		Academias de computación																									
		Secundarias o secundarias técnicas																									
		Preparatorias o colegio de bachilleres																									
		Institutos técnicos																									
		Centros de capacitación																									
		Escuelas de enseñanza en un sistema abierto, secundarias, preparatorias y universidades																									
		Tecnológicos																									
		Universidades públicas																									
		Universidades particulares																									
		Centros de estudios de postgrado o especialidades																									
		Centro de capacitación religiosa, seminarios o conventos																									
Centros y laboratorios de investigación agrícola																											
Estaciones meteorológicas																											
		<b>Usos y destinos</b>																									
<b>Equipamiento urbano</b>	<b>Cultura</b>	Bibliotecas, hemerotecas y archivos																									
		Museos, local, regional, de sitio, acuarios y planetarios																									
		Casas de cultura																									
		Centros de exposiciones temporales																									
		Teatros																									
		Teatros al aire libre																									
		Auditorios																									
		Jardines, botánicos y etnobotánicos																									
		Galerías de arte																									
		Centros de procesadores de información																									





# Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

**Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del PDUT de la Región del Lago de Tequesquitengo, Morelos 1**

		Estructura urbana	Densidad Hábita	Vivienda/Viv/Ha	Lote tipo m	CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO																	
						H1	H2	H3	H0.5	H0.5A	CCS1	CCS2	AUC H2	AADU H0.5	AADU H1.5	AADU H1.5A	AADU H1	AADU H1A	AADU H2	CU/CB	AR	AT	SBS
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white; margin-right: 5px;"></span> Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer.</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; margin-right: 5px;"></span> Usos Incompatibles: Son aquéllos que muestran su incompatibilidad con otros usos, debido al grado de contaminación que producen, al deterioro que pueden ocasionar al medio ambiente y que puedan poner en peligro la vida y la salud de los habitantes, o por la disparidad de actividades y los impactos urbanos que se deriven de ellas.</p> </div> <div style="width: 45%; font-size: 8px;"> <p><b>Estructura urbana</b></p> <p>Habitación/Carreteras Condominio de Vivienda Amenizada (San Rafael, Olasco, Río Seco y Hornos Cuatros)</p> <p>Habitaciones/Señales San Juan, Vista Hermosa</p> <p>Habitacional/ Unifamiliar baja</p> <p>Habitacional/ Residencial baja</p> <p>Habitacional/ Residencial baja</p> <p>Comedor comercial (Intrurbano)</p> <p>Comedor comercial y de servicios (interurbano)</p> <p>Área urbana para concesión H2</p> <p>Área apta para el desarrollo urbano H 0.5</p> <p>Área apta para el desarrollo urbano H1.5</p> <p>Área apta para el desarrollo urbano H1.5</p> <p>Área apta para el desarrollo urbano H1</p> <p>Área apta para el desarrollo urbano H1</p> <p>Área apta para el desarrollo urbano H2</p> <p>Centro urbano y Centro de Baños</p> <p>Agricultura de Riego</p> <p>Agricultura de temporal</p> <p>Silvicultura caducifolia</p> <p>Pasajero</p> <p>Preservación de Barrancas</p> </div> </div>	<b>Usos y destinos</b>		H1	H2	H3	H0.5	H0.5A	CCS1	CCS2	AUC H2	AADU H0.5	AADU H1.5	AADU H1.5A	AADU H1	AADU H1A	AADU H2	CU/CB	AR	AT	SBS	P	BA	
	<b>Abasto</b>	Centrales de abasto																					
Centros de acopio de productos agrícolas																							
Rastros y frigoríficos																							
Bodegas																							
Bodegas de almacenamiento de cilindros de gas L.P.																							
Depósitos de maquinaria, madera o vehículos																							
Depósitos de combustible o explosivos																							
Depósitos de gas líquido de hasta 500,000 litros																							
Depósitos de fierro viejo y desperdicios industriales																							
<b>Comunicaciones</b>		<b>Usos y destinos</b>		H1	H2	H3	H0.5	H0.5A	CCS1	CCS2	AUC H2	AADU H0.5	AADU H1.5	AADU H1.5A	AADU H1	AADU H1A	AADU H2	CU/CB	AR	AT	SBS	P	BA
	Agencia de correos																						
	Central de correos																						
	Servicios de paquetería y envíos foráneos																						
	Agencia de telégrafos																						
	Central de telégrafos																						
	Agencias y centrales de teléfonos con servicio al público																						
	Agencias y centrales de teléfonos sin servicio al público																						
	Estaciones de radio																						
	Estaciones de televisión																						
<b>Transporte</b>	<b>Usos y destinos</b>		H1	H2	H3	H0.5	H0.5A	CCS1	CCS2	AUC H2	AADU H0.5	AADU H1.5	AADU H1.5A	AADU H1	AADU H1A	AADU H2	CU/CB	AR	AT	SBS	P	BA	
	Terminales de autobuses y microbuses urbanos																						
	Terminales de autobuses foráneos																						
	Central de autobuses																						
	Terminales de camiones de carga																						
	Estacionamientos públicos y/o pensiones																						
	Estacionamientos públicos con lavado automatiz																						
	Encierro y mantenimiento de vehículos																						
	Corralones																						
	Sitios de taxis																						
Aeropuerto																							
Helipuertos																							
Aeropistas																							





# Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

**Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del PDUT de la Región del Lago de Tequesquitengo, Morelos 1**

		Estructura urbana	Densidad Hab/Ha	Viv/Ha	Lote tipo m <sup>2</sup>	CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO																	
						H1	H2	H3	H0.5	H0.5A	CCS1	CCS2	AUC H2	AADU H0.5	AADU H1.5	AADU H1.5A	AADU H1	AADU H1A	AADU H2	CU/CB	AR	AT	SBS
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; background-color: white;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer.</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; background-color: lightblue;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Usos Incompatibles: Son aquéllos que muestran su incompatibilidad con otros usos, debido al grado de contaminación que producen, al deterioro que pueden ocasionar al medio ambiente y que puedan poner en peligro la vida y la salud de los habitantes, o por la disparidad de actividades y los impactos urbanos que se deriven de ellas.</div> </div>	<b>Usos y destinos</b>		H1	H2	H3	H0.5	H0.5A	CCS1	CCS2	AUC H2	AADU H0.5	AADU H1.5	AADU H1.5A	AADU H1	AADU H1A	AADU H2	CU/CB	AR	AT	SBS	P	BA	
	<b>Equipamiento urbano</b>																						
<b>Alojamiento, alimentos y bebidas</b>																							
<b>Industria</b>																							
<b>Agrícola, pecuario y forestal</b>																							
<b>Infraestructura</b>																							

Nota: Deberán respetarse los derechos de vía y zonas federales que determina la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Nacional del Agua.  
Para los usos del suelo no contemplados en esta tabla así como los solicitados en las áreas aptas para el desarrollo urbano (AADU) se deberá realizar un Programa Parcial de Desarrollo Urbano y/o en su caso el correspondiente estudio de Impacto Urbano según lo establezca la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, conjuntamente con los H. Ayuntamientos de Jojutla y Puente de Ixtla.

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

**Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del PDUT de la Región del Lago de Tequesquitengo, Morelos 2**

		Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer.	Densidad Habitativa	Velocidad	Uso Especial
		Usos Incompatibles: Son aquéllos que muestran su incompatibilidad con otros usos, debido al grado de contaminación que producen, al deterioro que pueden ocasionar al medio ambiente y que puedan poner en peligro la vida y la salud de los habitantes, o por la disparidad de actividades y los impactos urbanos que se deriven de ellas.	Habitante	km/h	Uso Especial
			65	1540	500
			65	1540	500
			33	825	1000
			65	1540	500
			33	825	1000
			33	825	1000
				80	
			98	2310	300
			98	2310	300
			65	1540	500

CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO																					
Habitacional	Usos y destinos																				
	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20							
Unifamiliar																					
Plurifamiliar																					
Equipamiento urbano	Educación	Centros de desarrollo infantil																			
		Jardines de niños																			
		Enseñanza a niños atípicos																			
		Escuelas primarias																			
		Academias de enseñanza de idiomas																			
		Academias de capacitación para el trabajo																			
		Academias de computación																			
		Secundarias o secundarias técnicas																			
		Preparatorias o colegio de bachilleres																			
		Institutos técnicos																			
		Centros de capacitación																			
		Escuelas de enseñanza en un sistema abierto, secundarias, preparatorias y universidades																			
		Tecnológicos																			
		Universidades públicas																			
		Universidades particulares																			
		Centros de estudios de postgrado o especialidades																			
		Centro de capacitación religiosa, seminarios o conventos																			
		Centros y laboratorios de investigación agrícola																			
		Estaciones meteorológicas																			
		Equipamiento urbano	Cultura	Usos y destinos	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20			
Bibliotecas, hemerotecas y archivos																					
Museos, local, regional, de sitio, acuarios y planetarios																					
Casas de cultura																					
Centros de exposiciones temporales																					
Teatros																					
Teatros al aire libre																					
Auditorios																					
Jardines, botánicos y etnobotánicos																					
Galerías de arte																					
Centros de procesadores de información																					



## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

**Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del PDUT de la Región del Lago de Tequesquitengo, Morelos 2**

		Usos Especiales	Densidad Habitacional	Volumen Construido	Lote tipo m <sup>2</sup>	CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO															
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer.	<div style="background-color: #ADD8E6; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> Usos Incompatibles: Son aquéllos que muestran su incompatibilidad con otros usos, debido al grado de contaminación que producen, al deterioro que pueden ocasionar al medio ambiente y que puedan poner en peligro la vida y la salud de los habitantes, o por la disparidad de actividades y los impactos urbanos que se deriven de ellas.	Para actividades recreativas, deportivas, alojamiento hotelero-residencial y servicios.	65	15/40	500																
		Agriculto-integral	65	15 m/ha	500																
		Para alojamiento residencial y turístico	33	8/25	1,000																
		Para actividades deportivas y recreativas, servicios turísticos y residencial	65	15/40	500																
		Para actividades deportivas y recreativas, alojamiento hotelero y residencial y servicios.	33	8/25	1,000																
		Usos turísticos, recreativos y residenciales	33	8/25	1,000																
		Alojamiento - hotel		80 casita																	
		Club de playa																			
		Minitasaca																			
		Parque urbano, comercio y áreas verdes																			
		Comercio y vivienda	98	23 m/ha	300																
		Parque ecológico																			
		Condominio/Hotel	98	2380	300																
		Para actividades deportivas y recreativas, alojamiento hotelero y residencial y servicios.	65	15/40	500																
<b>Equipamiento urbano</b>  <b>Comercio</b>	Tiendas de especialidades (Antigüedades y artesanías)																				
	Tiendas de autoservicio																				
	Tiendas departamentales																				
	Tienda de instrumentos musicales																				
	Agencia de viajes																				
	Centros comerciales																				
	Plazas comerciales hasta 3000 m <sup>2</sup> de área de venta																				
	Plazas comerciales de más de 3000 m <sup>2</sup> de área de venta																				
	Mercados y tianguis																				
	Venta de materiales para construcción																				
	Venta de materiales eléctricos																				
	Venta de materiales sanitarios																				
	Ferreterías, tlapalerías, madererías, vidrierías y venta de herrajes																				
	Distribuidores y venta de vehículos																				
	Venta de maquinaria																				
	Venta de refacciones, llantas y accesorios, sin taller de reparación																				
	Deshuesaderos																				
	Renta de vehículos y maquinaria																				
	Talleres de reparación de vehículos																				
	Talleres de hojalatería y pintura																				
	Taller de confección de ropa																				
	Servicio de autolavado																				
	Servicios de lavado y lubricación automotriz																				
	Talleres de reparación eléctrica automotriz																				
	Vulcanizadoras																				
	Talleres de alineación y balanceo																				
	Talleres de reparación de maquinaria, lavadoras y refrigeradores																				
	Baños y sanitarios públicos																				
	Salones de belleza, peluquerías y estéticas																				
	Lavanderías y tintorerías																				
	Lavado y teñido de alfombras																				
	Sastrerías																				
Talleres de reparación de artículos en general																					
Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios																					
Servicios de alquiler de artículos y paquetería																					

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

**Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del PDUT de la Región del Lago de Tequesquitengo, Morelos 2**

		Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer.	Usos Especiales	Densidad Hab/ha	Vivi/ha	Lote tipo m <sup>2</sup>	CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO													
		Usos Especiales	Densidad Hab/ha	Vivi/ha	Lote tipo m <sup>2</sup>	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20	
Equipamiento urbano	Comercio	Usos y destinos			UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20	UE20	
		Bancos de materiales																		
		Productos químicos de alto riesgo																		
		Pinturas y solventes																		
		Silos y tolvas																		
	Empacadoras																			
	Abasto	Usos y destinos			UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20	UE20	
		Centrales de abasto																		
		Centros de acopio de productos agrícolas																		
		Rastras y frigoríficos																		
		Bodegas																		
		Bodegas de almacenamiento de cilindros de gas L.P.																		
Depósitos de maquinaria, madera o vehículos																				
Depósitos de combustible o explosivos																				
Depósitos de gas líquido de hasta 500,000 litros																				
Depósitos de fierro viejo y desperdicios industriales																				
Comunicaciones	Usos y destinos			UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20	UE20		
	Agencia de correos																			
	Central de correos																			
	Servicios de paquetería y envíos foráneos																			
	Agencia de telégrafos																			
	Central de telégrafos																			
	Agencias y centrales de teléfonos con servicio al público																			
	Agencias y centrales de teléfonos sin servicio al público																			
	Estaciones de radio																			
	Estaciones de televisión																			
Torres de telecomunicaciones																				
Antenas de telefonía celular																				
Transporte	Usos y destinos			UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20	UE20		
	Terminales de autobuses y microbuses urbanos																			
	Terminales de autobuses foráneos																			
	Central de autobuses																			
	Terminales de camiones de carga																			
Estacionamientos públicos y/o pensiones																				





## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

**Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del PDUT de la Región del Lago de Tequesquitengo, Morelos 2**

		Usos Especiales	Densidad Habitacional	Vivienda Costosa	Lote (prom.)	CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO														
						UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer.</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="background-color: #ADD8E6; width: 20px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Usos Incompatibles: Son aquéllos que muestran su incompatibilidad con otros usos, debido al grado de contaminación que producen, al deterioro que pueden ocasionar al medio ambiente y que puedan poner en peligro la vida y la salud de los habitantes, o por la disparidad de actividades y los impactos urbanos que se deriven de ellas.</p> </div>			Para actividades recreativas, deportivas, alojamiento hotelero-residencial y servicios.	65	15/40	500														
			Agricultivo integral	65	15 vivi/ha	500														
		Para alojamiento residencial y turístico	33	8/25	1,000															
		Para actividades deportivas y recreativas, servicios turísticos y residencial	65	15/40	500															
		Para actividades deportivas y recreativas, alojamiento hotelero y residencial y servicios.	33	8/25	1,000															
		Usos turísticos, recreativos y residenciales	33	8/25	1,000															
		Alojamiento - hotel		80 cts/ha																
		Club de playa																		
		Marina seca																		
		Parque urbano, comercio y áreas verdes																		
		Comercio y vivienda	88	23 vivi/ha	300															
		Parque ecológico																		
		Condominio/Hotel	88	23/80	300															
		Para actividades deportivas y recreativas, alojamiento hotelero y residencial y servicios.	65	15/40	500															
CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO																				
Equipamiento urbano	Administración pública y privada	Usos y destinos	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20				
	Tribunales de justicia																			
	Juzgados civiles o penales																			
	Centro tutelar para menores infractores																			
	Centro de readaptación social																			
	Sucursales bancarias y casas de cambio																			
	Oficinas privadas																			
Equipamiento urbano	Alojamiento, alimentos y bebidas	Usos y destinos	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20				
	Cocina económica, comedor industrial, fuente de sodas, juguería, tamalería, comedor naturista, fonda, taquería, tortería, antojería, cafetería, marisquería, merendero, pizzería, pozolería																			
	Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas																			
	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, bar, música viva y variedad																			
	Cantinas, bares, cervecerías y pulquerías																			
	Centros nocturnos, discotecas y peñas																			
	Hoteles																			
	Condohoteles (condominio de tiempo compartido)																			
	Villas (conjunto, recreación y comercio)																			
	Campo de remolques																			
	Campamentos, albergues																			
	Hoteles con centros nocturnos																			
	Moteles																			
	Casas de huéspedes, posadas, casas para estudiantes																			
	Vivienda en renta (bungalows, vecindades)																			
	Industria	Usos y destinos	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20				
Industria artesanal																				
Maquilladoras																				
Industria no contaminante																				
Agroindustria																				

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

**Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del PDUT de la Región del Lago de Tequesquitengo, Morelos 2**

		Usos Especiales	Densidad Habitacional	Vivienda Cabeza	Lote tipo m <sup>2</sup>
		Para actividades recreativas, deportivas, alojamiento hotelero-residencial y servicios.	65	15/40	500
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer.		Agroturístico integral	65	15 vvi/ha	500
		Para alojamiento residencial y turístico	33	8/25	1,000
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px; background-color: #ADD8E6;"></div> Usos Incompatibles: Son aquéllos que muestran su incompatibilidad con otros usos, debido al grado de contaminación que producen, al deterioro que pueden ocasionar al medio ambiente y que puedan poner en peligro la vida y la salud de los habitantes, o por la disparidad de actividades y los impactos urbanos que se deriven de ellas.		Para actividades deportivas y recreativas, servicios turísticos y residencial	65	15/40	500
		Para actividades deportivas y recreativas, alojamiento hotelero y residencial y servicios.	33	8/25	1,000
		Usos turísticos, recreativos y residenciales	33	8/25	1,000
		Alojamiento - hotel		80 cose/ha	
		Club de playa			
		Marina seca			
		Parque urbano, comercio y áreas verdes			
		Comercio y vivienda	98	23 vvi/ha	300
		Parque ecológico			
		Condominio / Hotel	98	23/80	300
		Para actividades deportivas y recreativas, alojamiento hotelero y residencial y servicios.	65	15/40	500

CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO																
		Usos y destinos														
		UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20	
Agrícola, pecuario y forestal	Bosques															
	Pastizales															
	Hortalizas o huertos															
	Viveros e invernaderos															
	Instalaciones agropecuarias															
	Establos y caballerizas															
	Granjas (avícolas, porcinas, bovinas, apícolas, ovinas, cuniculas)															
Infraestructura	Usos y destinos		UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17	UE18	UE19	UE20
	Subestaciones eléctricas, torres y antenas															
	Plantas generadoras de luz															
	Tanques de almacenamiento de agua potable															
	Pozos de agua potable y sus instalaciones															
	Plantas de tratamiento de aguas negras															
	Plantas de tratamiento de basura, rellenos sanitarios															
Centros de transferencia de basura																

Nota: Deberán respetarse los derechos de vía y zonas federales que determina la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Nacional del Agua.

Para los usos del suelo no contemplados en esta tabla así como los solicitados en las áreas aptas para el desarrollo urbano (AADU) se deberá realizar un Programa Parcial de Desarrollo Urbano y/o en su caso el correspondiente estudio de Impacto Urbano según lo establezca la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, conjuntamente con los H. Ayuntamientos de Jojutla y Puente de Ixtla.

Notas:

\* La construcción de Centros de Carburación de gas LP (venta al público y autoconsumo), y de estaciones de servicio (gasolineras), estará condicionado a que su ubicación sea con frente a vialidades principales.

\* Para el ámbito interurbano sólo se permitirá por excepción, vivienda unifamiliar asociada con las actividades productivas del sector primario.

\* En este ámbito se permitirá la construcción de instalaciones indispensables para el mantenimiento y vigilancia de parques, zonas ecológicas, arqueológicas o de valor histórico, artístico, cultural y recreativo, previa autorización de las instancias correspondientes.

\* Las construcciones existentes en este ámbito, únicamente podrán ser objeto de obras menores de mejoramiento o mantenimiento, previa autorización de las instancias correspondientes.

\* Los depósitos de gas líquido, combustible o explosivos deberán contar con un cinturón ecológico de mínimo 500 metros, área donde sólo se podrán permitir los siguientes usos: recreativos de tipo pasivo informal, ecológicos o agrológicos.

Estos depósitos deberán ubicarse alejados de ríos, arroyos y lagunas para evitar la contaminación de mantos acuíferos, quedando condicionados a realizar un estudio previo para considerar su factibilidad y sujetarse a los lineamientos establecidos por las autoridades municipales y las instancias correspondientes.

\* Los rellenos sanitarios deberán ubicarse en las zonas que para dicho uso establezcan la Comisión Estatal de Agua y Medio Ambiente (CEAMA), la Comisión Nacional del Agua (CNA) y la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT); quedando condicionados a realizar los estudios técnicos correspondientes.

\* Deberán respetarse los derechos de vía y zonas federales que determine la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Nacional del Agua.

\* En el caso de zonas donde existan vestigios prehispánicos deberá darse conocimiento al INAH y municipio correspondiente. Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, zona arqueológica o vestigios prehispánicos que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características originales de los mismos, deberán obtener el permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que se expedirá una vez cumplidos todos los requisitos, que sean determinados por la institución.

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

\* Para los usos del suelo no contemplados en estas tablas, deberá observarse lo que al respecto señalen en forma conjunta, los H. Ayuntamientos de Jojutla y Puente de Ixtla, y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas (Sduop), a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Ssduv).

Para el establecimiento de huertos, los predios donde se ubiquen deberán contar con una superficie mínima de 2000 m<sup>2</sup>, y sólo se permitirá una vivienda por predio.

Para los casos donde se requiera superficie de construcción en el ámbito interurbano se establece la siguiente normatividad:

- Para instalaciones ligadas a las actividades del sector primario (agricultura, huertos, viveros e invernaderos):
  - El coeficiente de ocupación del suelo (COS) máximo permitido será de 0.10
  - El coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo permitido será de 0.20
- Para el caso de instalaciones relacionadas con la recreación, turismo, educación y cultura.
  - El coeficiente de ocupación del suelo (COS) máximo permitido será de 0.20
  - El coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo permitido será de 0.40
- En el caso específico de las granjas avícolas que es un tipo de uso agroindustrial.
  - El coeficiente de ocupación del suelo (COS) máximo permitido será de 0.40
  - El coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo permitido será de 0.80
- Para la vivienda unifamiliar asociada con las actividades productivas del sector primario (permitida por excepción):
  - El coeficiente de ocupación del suelo (COS) máximo permitido será de 0.05
  - El coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo permitido será de 0.05

### 7.3. Estrategia para el desarrollo turístico

La estrategia de desarrollo turístico se orienta concretar la situación deseada y posible del proceso de desarrollo turístico en el destino y la región, considerando el potencial de mercado y dimensionamiento de la planta turística en un horizonte de planeación que incluye etapas de desarrollo de corto, mediano y largo plazo.

#### Mercados potenciales

- a. La segmentación geográfica del mercado permite dirigir la penetración eficiente en los mercados potenciales o bien reforzar las acciones en aquéllos en los que se tiene presencia. La siguiente tabla sintetiza los mercados potenciales prioritarios para el destino turístico.

#### MERCADOS POTENCIALES

Concepto	Penetración de mercado
Mercado doméstico/nacional	Corto plazo
Mercado regional	Corto plazo
Mercado internacional	Mediano plazo.

#### a) Mercado nacional

El mercado natural al destino es el compuesto por visitantes provenientes de la Ciudad de México, Estado de México y Puebla, principalmente.

El mercado nacional está en busca de opciones de esparcimiento en su propio país, que le resulten en una vacación atractiva y accesible; se detecta un amplio interés en el nuevo desarrollo turístico.

Cabe destacar que el turismo doméstico presenta una estacionalidad marcada, aunada a estadías cortas y que demandan corta distancia del sitio y fácil acceso.

La generación de un mercado regional permitirá la complementariedad de productos con regiones vecinas con afinidad de cultura, idioma, accesibilidad y flujo natural existente.

El nivel socioeconómico del mercado que se pretende atraer corresponde a los sectores de población de ingresos medios-alto y alto.

**b) Mercado internacional**

El crecimiento del sector turístico a través de proyectos estratégicos como la reconversión del aeropuerto Mariano Matamoros a categoría internacional fomentará el dinamismo de la actividad económica, asimismo, por su efecto multiplicador irradiará beneficios a otras industrias, haciéndolas partícipes de este proceso, logrando así un posicionamiento de Tequesquitengo en el mercado internacional en el mediano plazo.

La atracción del mercado proveniente de EUA (particularmente de las ciudades de Houston y Dallas) forma parte de la estrategia que siguen aeropuertos interiores como San Luis Potosí y Querétaro por ser ciudades con enlaces y conexiones a todo el mundo. Asimismo

Alto potencial del mercado local y regional de paisanos provenientes de EUA por ser Morelos un punto de enlace local y regional incluso a poblados al interior del Estado, y a los estados de Guerrero y Estado de México.

**SEGMENTOS DE TURISMO DE MAYOR ATRACTIVIDAD**

<b>Segmentos</b>	<b>Perspectivas de crecimiento</b>	<b>Demanda potencial</b>
Balnearios/Familiar-vacacional	alta	❖
Estudiantes	moderada	❖
Excursionistas	moderada	❖
Ecoturistas/Aventura	alta	❖
Golf	alta	❖
Cultural/Arqueológico	moderada	❖
Retirados	alta	❖
Salud	alta	❖
Seminarios e incentivos	alta	❖
Náutico	moderada	❖

### **Captación del mercado potencial**

- **Retirados:** Absorber 30 % de la demanda potencial estatal calculada en 1,500 personas. Estimado de 400-500 casas. Morelos se posiciona en quinto lugar nacional como destino apto para establecer comunidades de retirados.
- **Tercera edad/salud:** Captación del 32 % de la población mayor (60,000 personas). Módulos de 50 cuartos a desarrollarse en tres etapas.
- **Turístico inmobiliario:** Mercado nacional nivel medio alto, ingresos 10-30 salarios mínimos, 6,000 compradores.
- **Balnearios:** Captación de 350,000 visitantes anuales a balnearios en la región 7 % demanda potencial (5 millones).
- **Turismo alternativo:** Capacidad de triplicar la demanda natural tan solo del segmento de rafting en el río Amacuzac a través de la introducción de equipamiento y servicios especializados (3,500 personas). Integrar un parque temático ecoturístico con demanda potencial estimada de 90,000 visitantes anuales.
- **Golf:** Generación de 30,000 rondas anuales por campo, posibilidad de desarrollar dos campos de golf en la zona enlazados a un circuito de golf interestatal.
- **Náutico:** Captar 1,000 usuarios potenciales residentes, turismo ocasional y pensiones.

### **Productos turísticos.**

En términos de desarrollo de productos turísticos se detectan dos vías de acción:

- El Fortalecimiento y rediseño de los productos turísticos existentes identificando las áreas de oportunidad.
- La creación de nuevos complejos urbanos turísticos basados en un plan integral de ordenamiento, desarrollo, operación y conservación ambiental.

Considerando el perfil del mercado potencial, así como la generación de la demanda de productos, la estrategia a seguir se sustenta en los siguientes productos:

- a) **Productos turísticos ancla (detonadores):** Campo de golf-desarrollo inmobiliario, y parque temático- ecoturístico.
- b) **Productos complementarios:** Zona hotelera, zona residencial turística, clubes náuticos, comunidades de retirados, residencias geriátricas, centros recreativos, foro de espectáculos, y núcleos comerciales.

Dichos productos permitirán lograr el objetivo no solo de incrementar el número de visitantes sino de mejorar la estacionalidad de la zona y aumentar la estadía promedio.

La diversidad de productos permitirá renovar la imagen del destino turístico, incrementando las opciones de recreación y esparcimiento.

La creación de productos “ancla” o puntos generadores de demanda primarios deberán integrarse en una etapa de introducción (campo de golf), que a su vez permitirá la penetración del resto de las amenidades e instalaciones en el mercado.

Dado que se conciben mercados con características, gustos y preferencias distintos en un mismo lugar físico, marcado fuertemente por un nivel de ingreso medio y alto, la distribución de productos deberá responder de manera congruente a tal demanda, de manera que cada producto pueda posicionarse en el nicho de mercado para el que fue realmente creado y permita así el posicionamiento óptimo del destino.

Las mayores oportunidades del mercado turístico actual se dirigen a desarrollar productos de baja densidad en donde se contemplen establecimientos pequeños dotados de buenos servicios.

## **Comercialización y promoción**

### *Comercialización*

El desarrollo de productos comerciales como parte de este programa estará basado en las siguientes premisas:

*Estrategia productos - mercados*

- Agrupación-articulación (atractivos-servicios-equipamiento).
- Adaptar el producto a las nuevas tendencias del mercado.
- Mejorar la imagen del destino
- Atraer nuevos segmentos de demanda.
- Mantener una posición competitiva en el mercado turístico.

La fundamentación de la estrategia de comercialización consistirá en complementar el valor turístico del recurso natural con actividades, escenarios y experiencias enlazadas en el área de influencia.

La consolidación y creación de productos, servicios y actividades, deberán atraer, motivar y satisfacer a los segmentos perfilados como turistas de estancia prolongada, recurrentes y generadores de una derrama económica significativa.

La determinación de actividades impulsará el desarrollo de recorridos e itinerarios que permitan al turista no sólo la contemplación del lago sino la dinámica de encontrar una amplia gama de opciones de esparcimiento y recreación.

La diferenciación de producto deberá estructurarse a partir de las actividades actuales, adicionando aquellas potenciales propiciando la diversificación de los nichos de mercado. Con la intención de generar un dinamismo inter-regional, deberá fomentarse la integración de circuitos o enlaces entre las localidades turísticas y su interacción con los diversos productos turísticos al interior del Estado.

- Combinar al menos dos o más modalidades de itinerario para un mismo viaje. (Ej. náutico-cultural).
- Atraer el mercado carretero desde el punto primario de contacto, casetas y puntos de descanso, asimismo desde el punto de captación de turismo al interior del estado Cuernavaca, Tepoztlán; proporcionar un kit de bienvenida en los centros de visitantes. Este paquete deberá incluir, mapas de ubicación, menú de actividades, directorio de servicios y folletería, así como cupones de descuentos y encuesta de satisfacción.

*Promoción-posicionamiento*

El destino turístico Lago de Tequesquitengo carece de un posicionamiento actual, el logro de dicho objetivo dependerá de varios factores:

1. Conformar un producto turístico altamente comercial, mediante el diseño de un concepto no necesariamente sofisticado, pero sí diferenciado.
2. Resaltar las potencialidades turísticas del destino en forma de atractivos, actividades, escenarios, etcétera.
3. Generar en la mente del visitante una percepción de El Lago de Tequesquitengo como un destino turístico con identidad y personalidad.
4. Uno de los retos fundamentales para penetrar en el mercado consistirá en la generación de confianza y promoción de una imagen positiva.
5. Sobresalen aspectos relacionados con el aspecto náutico y con la naturaleza, sin ser ninguno de ellos claramente dominante.
6. Ampliación y consolidación de la oferta turística existente, así como la atracción de nichos de mercado y la oferta de un nuevo destino turístico.

El posicionamiento de un destino turístico es el lugar que dicho producto ocupa en la mente del consumidor, con respecto a una variedad de atributos claves, los cuales pueden ser tangibles o intangibles.

Al posicionar el producto, es conveniente enfocar los esfuerzos hacia factores intangibles, ya que estos están ligados a las percepciones del turista y no en aspectos cuantitativos. Los factores intangibles son ideales para construir una efectiva relación con el consumidor o visitante final, creando un sólido posicionamiento del producto.

### **ELEMENTOS DEL POSICIONAMIENTO**

<b>Producto físico</b>
Destino turístico náutico-golfístico
<b>Producto ampliado</b>
Enlaces a multi-actividades y escenarios
<b>Conceptos asociados</b>
Sensaciones, estilo, diversión, aventura, reto, agua, salud, golf, calidez, relajación, placer, puesta del sol
<b>Slogans</b>
“Tequesquitengo.el Lago..golf..sensación náutica.”
“Entre el placer náutico y la contemplación, EL LAGO.”
“El primer Campo de Golf con un escenario de lago natural: Tequesquitengo”
“Un encuentro con El Lago... Tequesquitengo, un estilo de vida.”
“Un Reflejo del sol, en EL LAGO.”
“Creación de la naturaleza...Lago de Tequesquitengo”

La interacción de los elementos de posicionamiento permitirá dar un sentido y personalidad al destino; de esta forma la experiencia turística cumplirá con las expectativas del visitante y motivará su regreso o ampliará su estadía.

Los conceptos representan el tema inspirador que debe subyacer en la relación con el visitante y la promoción a través de los medios impresos, auditivos, visuales, etcétera.

- Integrar un Plan de Mercadotecnia para la Región del Lago de Tequesquitengo de tal forma que se integre el producto turístico para su óptima promoción. A continuación se enlistan los aspectos que deberán evaluarse en detalle por la compañía encargada de la comercialización y promoción del destino, asimismo se integran algunas recomendaciones en torno a la plataforma publicitaria; cabe destacar que las variables son enunciativas más no limitativas.
- Posicionamiento de marca y penetración
- Segmentación de mercados

- Estrategias clave
- Campaña de promoción
- Plan de medios
- Presupuesto de marketing

Como parte de la plataforma publicitaria se identifican dos etapas para la promoción del destino:

- **Lanzamiento del producto turístico**

Resulta necesario reforzar las acciones de comercialización de elementos propios, destacando el escenario e imagen náutica del lago. La difusión deberá realizarse de manera intensiva generando un efecto de paraguas hacia otros destinos turísticos complementarios.

- **Penetración del producto turístico**

Paulatinamente se fomentará la re-orientación del producto, integrando al destino como un todo (entorno turístico), de manera sinérgica y desagregando a los distintos sitios turísticos partiendo de un esquema fundamental de promoción. Se irán introduciendo productos o actividades según se desarrollen en el sitio y que se inicie su publicidad como una promesa de venta.

A continuación se mencionan algunas recomendaciones en torno a la integración de herramientas publicitarias y comerciales.

- **Plan de medios impresos especializado**

El plan de medios será para atraer de manera directa al nicho deseado; es decir, la selección de medios se realizará con base en un mercado objetivo con perfil definido de interés primario para el destino, de esta forma se evitan esfuerzos publicitarios mal dirigidos y con poca o nula respuesta.

- **Diseño de una campaña de cooperación promocional.**

- Creación de un comité con la participación de los sectores público, social y privado.

## Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.

- Establecer cuotas de participación integral para la promoción conjunta del destino.
  - Elaboración de publicidad impresa: periódicos, revistas, directorios y espectaculares.
  - Patrocinio a través de radio y televisión.
  - Material impreso: folletería, guías de visitantes, correo directo, mapas de carreteras y acceso
  - Materiales audiovisuales: videos, audiocassetes, y diapositivas
  - Travel shows: cuotas de registro y stands costos de flete
  - Relaciones públicas: fact sheets, eventos, cócteles, presentaciones, sesiones de prensa
  - Investigación y desarrollo: planes estratégicos, perfil del mercado meta, evaluación continua de impacto publicitario.
- **Diseñar un catálogo fotográfico de la región**

Incluirá una gama de imágenes claramente explotables y vendibles que, combinadas, logren penetrar en los nichos de mercado potenciales.

La selección deberá conformar una serie complementaria que permita lograr una mezcla de temas uniformes que permitan posicionarse en la mente del consumidor y se logre así la plena identidad del sitio. Deberá mantenerse un estándar de imagen en prensa, inserciones en revistas, anuncios públicos.

La mezcla de dichos elementos es también recomendable, siempre y cuando exista una interacción lógica de elementos: ejemplo escenario-actividad.

Elaborar material impreso de difusión, relacionado con los temas de comercialización, respetando las imágenes del catálogo fotográfico. Editar folletos, trípticos, guías, programas de actividades, posters, entre otros.

- **Diseñar un manual de ventas del producto turístico**

Proveer al operador receptivo, agencias mayoristas y minoristas las herramientas necesarias para lograr el incremento en el impacto del producto turístico

Tequesquitengo como factor de venta primordial. ¿qué vender?, ¿a quién vender? y ¿cómo vender?.

El manual de ventas permitirá otorgar una base cualitativa conteniendo información sobre el producto turístico y la región, como apoyo en la planeación y comercialización efectiva. Esta herramienta permitirá al agente o vendedor obtener un amplio y claro panorama del producto que ofrece, sus características, cualidades y especificaciones.

La capacitación constante de estos agentes resulta indispensable: La programación de viajes de familiarización. La competitividad del destino dependerá de su capacidad de innovar y mejorar la calidad.

Otras acciones que son necesarias de acuerdo a los objetivos buscados son:

Enlace con los empresarios, hombres de negocios, ejecutivos, funcionarios, cámaras, etc. para vender el producto integrado.

Enlace con negocios especializados en turismo de aventura y ecoturismo.

Enlace con Spa's especializados en norteamérica para integrarse a cadenas de ámbito internacional.

Iniciar trámites y gestiones para vuelos comerciales y de fletamento para turismo extranjero con arribo al aeropuerto de Cuernavaca. Esto se podrá hacer una vez que la oferta de servicios esté operando.

Acuerdos con prestadores de servicios turísticos.

### **Impacto turístico regional**

- a. Crear una demanda de fuerza productiva estimulando una economía de escala intraregional al generar obras tanto de infraestructura como productos turísticos de impacto global, así como el estímulo a otros sectores como la industria de la construcción, transportes, servicios y comercio.

## **Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, Mor.**

- b. Generar una dinámica de alto impacto a través de la ejecución de los proyectos estatales detonantes como la re-categorización del Aeropuerto Mariano Matamoros, así como la integración de un Centro de Convenciones en el municipio de Xochitepec, aunado a otros proyectos económicos e industriales a desarrollarse en la región, lo cual fortalecerá la dinámica de la actividad turística.
- c. Aumento en la dinámica económica-turística regional, al recibir una inyección de recursos por medio de la inversión en proyectos privados y ejidales de apoyo al desarrollo, como el incremento en el consumo de productos generados por un mayor poder adquisitivo de la población residente en la zona.
- d. Incremento en la demanda de nuevas actividades económicas, principalmente en los sectores de transporte, comercio y servicios, que redistribuirán la fuerza laboral dedicada en forma predominante a actividades en el sector primario, particularmente agrícola. Este aspecto es importante por que implica la creación de programas tanto públicos y privados enfocados a la capacitación específica de la población como preparación para las nuevas actividades económicas.